



WOJEWODA OPOLSKI
NK.III-AR-0911-1 - 53/2008

Pan
Wacław Ćwik
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Paczkowie

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam

nieważność uchwały nr XIX/152/08 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 12 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2008 - 2012” - z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

Na sesji 12 czerwca 2008 r. Rada Miejska w Paczkowie uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2008 - 2012 w brzmieniu ustalonym w załączniku nr 1 do uchwały nr XIX/152/08.

Uchwalony przez radę program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2008 - 2012 pozostaje w sprzeczności z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej w dalszej części rozstrzygnięcia ustawą lokalową.

Przepis art. 21 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy lokalowej zobowiązuje organ stanowiący gminy do przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmującego w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Posłużenie się przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej wyrażeniem „w szczególności” oznacza, że choć wskazane w nim elementy stanowią katalog otwarty, to obligatoryjnie muszą zostać ustalone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dostosowując program do uwarunkowań lokalnych, wynikających ze stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, rada nie może pominąć kwestii – z punktu widzenia ustawodawcy – relewantnych dla prawidłowego prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, realizującej zadania własne gminy wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy lokalowej.

Tymczasem Rada Miejska w Paczkowie uchwalając niniejszy program nie określiła prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy lokalowej). W rozdziale zatytułowanym „Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne” wymieniono jedynie czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku. Jednakże nie zawarto prognozy w jaki sposób wskazane czynniki będą wpływać na stan techniczny zasobu mieszkaniowego w latach, na jaki został opracowany program.

Ponadto Rada Miejska nie umieściła w przedmiotowym programie analizy potrzeb wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali (art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy lokalowej). W § 5 załącznika nr 1 do uchwały Rada Miejska zawarła zapisy, iż potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez zarządców. Art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy lokalowej wyraźnie stanowi, że kompetencje do przeprowadzenia analizy potrzeb posiada rada gminy w uchwalanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Rada Miejska nie posiada uprawnień do przenoszenia kompetencji w tym zakresie na inne podmioty.

Rada Miejska w Paczkowie w uchwalonym programie nie określiła również warunków wpływających na obniżenie czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy lokalowej). Rada gminy w podejmowanym programie powinna określić czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu. Określenie warunków obniżania czynszu poprzez odsyłanie do czynników określonych w przepisach powszechnie obowiązujących nie znajduje uzasadnienia w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy lokalowej, ponieważ uregulowanie powyższej kwestii ustawodawca pozostawił radzie gminy.

Brak wskazanych elementów wpływa na ocenę legalności całego programu, skutkując koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Mając na uwadze powyższe argumenty, orzekam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163 poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego

mgr Barbara Bieluszewska
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli

Załącznik:

1) upoważnienie

Do wiadomości:

Pan

Bogdan Wyczałkowski

Burmistrz Paczkowa